

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 8: Renovation ; Energie

Artikel: "Man kann nicht darauf hoffen, dass der Unternehmer dann schon einlenkt"

Autor: Legnini, Patrizia

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090320>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 23.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Es gibt kaum einen Umbau oder Neubau ohne Mängel: Umso wichtiger ist es, dass Wohnbaugenossenschaften Baumängel umgehend melden, dass sie Garantie- und Rügefristen kennen und als Bauherrinnen wissen, worauf sie sonst noch achten sollten.

Wie Genossenschaften bei Baumängeln richtig reagieren

«Man kann nicht darauf hoffen, dass der Unternehmer dann schon einlenkt»

Wenn bei Bauprojekten Baumängel auftreten, sind sie meist auf Fehler bei Planung und Ausführung zurückzuführen. Architektin Claudia Thiesen sagt, welche Baumängel besonders mühsam sind, wie Genossenschaften am besten vorgehen und wo sie besonders genau hinschauen sollten.

Interview: Patrizia Legnini

Wohnen: Sie haben bei Wohnbaugenossenschaften schon mehrere Bauprojekte geleitet. Mit welchen Baumängeln haben Sie es am häufigsten zu tun??

Claudia Thiesen: Viele Baumängel haben etwas mit Feuchtigkeit zu tun. Ursache sind etwa un dichte Dächer, Fenster oder auch Leitungen. Oft zeigen sich Baumängel bei den gebäude-technischen Schnittstellen, wo verschiedene Gewerke wie Sanitär, Heizung, Elektro und Lüftung aufeinandertreffen. Zum Beispiel werden in einem Neubau Fertignasszellen montiert und an die Sanitärleitungen angeschlossen, und dann gibt es einen Wasserschaden. In so einem Fall muss man alles wieder aufmachen und herausfinden, wo der Fehler passiert ist: Hat der Sanitärinstallateur schlecht gearbeitet oder ist schon bei der Produktion etwas schief-gelaufen?

Gemäss einer ETH-Studie weist im Durchschnitt jeder Bau 15 gröbere Mängel auf. Welche sind denn besonders mühsam – und kostenintensiv?

Mühsam sind immer die komplizierten Fälle, bei denen man lange nach den Ursachen sucht und deren Behebung sich aufwändig gestaltet. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass man am Anfang gerne schnell eine Verursacherin für einen Baumangel vermutet. Sobald man aber tiefer in die Materie eintaucht, ist alles nicht mehr so eindeutig. Und so argumentieren dann auch die Versicherungen der verschiedenen Beteiligten, mit denen man es als Genossenschaft zu tun bekommt.

Was war der schlimmste Baumangel, mit dem Sie je konfrontiert waren?

Zum Glück gibt es in der Schweiz eine hohe Baukultur. Ich habe zumindest noch keinen Fall erlebt, bei dem ein Bauwerk durch einen Schaden nachhaltig beeinträchtigt wurde. Aber es war schon krass, als sich bei einem genossenschaftlichen Umbauprojekt vor etwa drei Jahren kurz vor Wohnungsbezug viele neue Fenster entweder gar nicht oder nur schwer öffnen liessen. Herauszufinden, ob nun der Holz- oder der Fensterbauer einen Fehler gemacht hatte, ob es sich um einen Planungsfehler handelte oder die statischen Vorgaben falsch waren, war sehr schwierig.

Wie hat man das am Ende trotzdem geschafft?

Alle Parteien beteiligten sich in Anteilen an der baulichen Lösung, die man fand, und auch an den Kosten: Einen kleineren Teil übernahm das Baumanagement, einen grösseren Betrag teilten die beteiligten Unternehmer unter sich auf. Und diese wiederum haben diese Kosten mit Sicherheit ihren Versicherungen angemeldet. Aber bis man sich einigen konnte, brauchte es zahlreiche Sitzungen. Zum Beispiel einige man sich irgendwann zwar darauf, eine Firma ein Gutachten erstellen zu lassen; weil dieses

aber prompt von einigen Parteien angezweifelt wurde, musste es wieder überprüft und angepasst werden, und alles zog sich in die Länge. Das war vor allem für die Bewohnenden mühsam; man kann einen Mangel schlecht beheben, solange man nicht herausgefunden hat, wer ihn verursacht hat und bezahlen wird.

Was bedeuteten die Verzögerungen für die Genossenschaft?

Die Genossenschaft hatte viel zu tun mit der Information der Bewohnenden, sie musste stets die Zugänge zu den Wohnungen gewährleisten, und zum Teil war sie auch mit Mietzinsreduktionsforderungen konfrontiert. Während diese in der Regel zur Schadenssumme gehören, die von der Baufirma respektive deren Versicherungen übernommen wird, bleibt die Genossenschaft auf dem zusätzlichen Personalaufwand sitzen.

Es heisst, dass die meisten Baumängel nicht etwa aufgrund von Materialfehlern entstehen, sondern infolge von Fehlern in der Planung, Bauleitung oder Ausführung. Wo können Wohnbaugenossenschaften da ansetzen?

Grundsätzlich passieren Fehler überall dort, wo Menschen arbeiten. Bei Baumängeln kommen viele Faktoren zusammen, und oft geht es um Schnittstellen und das Rollenverständnis der Beteiligten. Wie genau wird das Bauprojekt geplant, wie gut koordiniert man sich untereinander, wie professionell führt das Baumanagement die Baustelle? Welche Unternehmen führen die Arbeiten aus, was für eine Unternehmenskultur herrscht da, wie führt man die eigenen Angestellten, und wie gut sind die Leute ausgebildet und angeleitet? Darauf läuft es am Ende wohl stets hinaus.

Welche Rolle spielt die Auswahl der richtigen Partner?

Natürlich überlegt man sich im Vorfeld, wie viel Erfahrung ein Planungsbüro in der Ausführung hat; oft wählt man es heute aber aufgrund von Wettbewerbsergebnissen aus. Und selbstverständlich macht es Sinn, Referenzen zu überprüfen. Aber jede Firma hat Montageteams, die besser oder schlechter arbeiten. Ein genauer Blick auf die Baustelle hilft: Eine Baufirma muss spüren, dass die Bauleitung kompetent ist und sich dafür interessiert, wie sorgfältig die Arbeit verrichtet wird. ➤

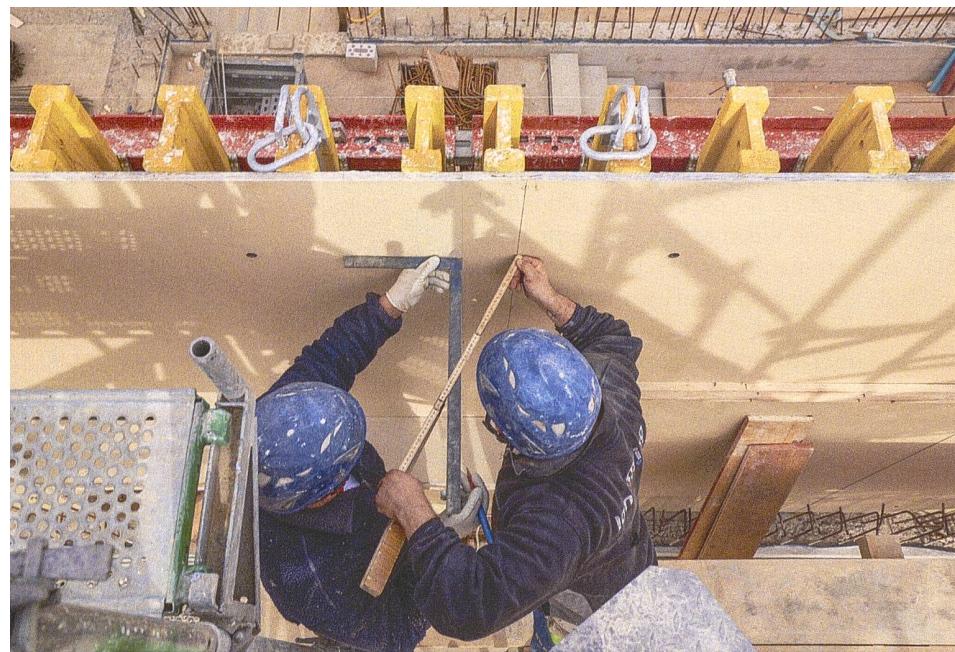
«Jede Firma hat Montageteams, die besser oder schlechter arbeiten.»

Zur Person



Bild: Volker Schopp

Claudia Thiesen studierte Architektur an der Bauhaus Universität Weimar (D) und wanderte 2001 nach Zürich aus. Sie ist Expertin für partizipative Prozesse und innovative Wohnformen und engagiert sich in zahlreichen Genossenschaften. 2019 hat sie das Beratungsbüro Thiesen & Wolf mitgegründet. Sie wohnt in einer Clusterwohnung in einem genossenschaftlichen Mehrgenerationenhaus in Zürich.



Symbolbild: Stefano Schröter, Luzern

Die Ursache für Baumängel liegt oft bei menschlichen Fehlern. Materialfehler, Nutzungsfehler und natürlicher Verschleiss kommen seltener vor.

Worauf sollten Genossenschaften sonst noch achten, um Baumängel in Grenzen zu halten?
Je nach Projekt sollte man sich überlegen, wo es sinnvoll sein könnte, etwas mehr Geld in die Hand zu nehmen. Bei komplexen Konstruktionen empfiehlt es sich womöglich, eine baubegleitende Qualitätssicherung zu beauftragen, also Expert:innen, die kritische Punkte in der Planung oder auf der Baustelle überprüfen – auch wenn das den Aufwand in die Höhe treibt. Zudem schadet es nicht, wenn man ab und zu selbst Pläne studiert und nachhakt, wenn etwas

unklar ist; der offene Austausch zwischen allen Beteiligten ist wichtig, genauso wie eine sorgfältige Erarbeitung von Nutzungsvereinbarungen zu Tragwerk oder Schallschutz. Und nicht zuletzt macht es Sinn, schon in der Bestellung anzugeben, dass die Haustechnik einfach bedienbar sein soll, ein Abdichtungskonzept vor gelegt werden muss, die Schächte zugänglich sein müssen und so weiter. Das sind sehr bau spezifische Sachen, zu denen man Vorgaben definieren sollte. Dinge sichtbarer und zugänglicher zu bauen, damit man bei Problemen Wände oder Decken nicht wieder aufbrechen muss, ist dabei ein wichtiger Punkt.

Wenn es doch zu Baumängeln kommt, sollten diese frühzeitig identifiziert und behoben werden. Wie geht man richtig vor? Man sollte Schadensfälle gut dokumentieren und früh anmelden (siehe dazu Rechtsbeitrag auf Seite 37). Das heisst, man informiert die Baufirma umgehend und schickt eine Mängel rüge; wenn im Vertrag – wie das üblich ist – die SIA-Norm 118 gilt, kann man Mängel in den ersten zwei Jahren nach der Bauabnahme bean standen, und wenn der Fall klar ist, dann tragen die Ausführenden die Beweislast. Die Genos senschaft sollte vor Ablauf dieser Frist Mängel be gehungen machen und einen Bau sorgfältig überprüfen. Versteckte Mängel können weitere drei Jahre lang beanstandet werden, absichtlich verschwiegene zehn Jahre lang. In der Mängel rüge beschreibt man den Mangel detailliert und setzt den Handwerker:innen eine Frist, bis wann er behoben werden muss.

Anzeigen

Vor dem Ersatz der Gasheizung:
**Heizleistung messen
und bares Geld sparen.** **originate**
originate.ch/neueheizung

unterstützt durch
Klimastiftung Schweiz

Ihr Problem - unsere Lösung

zuverlässig, persönlich, flexibel

Hauswartung & Gartenpflege

info@hugg.ch

044 830 19 29

www.hugg.ch



 **HUGG**

Hauswartung & Gartenpflege



Ein Beispiel aus der Praxis: Eindringende Feuchtigkeit zählt zu den häufigsten Folgen bei Baumängeln. Feuchtigkeitsschäden werden oft durch Schimmelbildung erkennbar.

Welche Fehler passieren Genossenschaften in diesem Prozess?

Wichtig ist, dass die Mietenden darüber informiert werden, dass sie Mängel unbedingt melden sollen. Und vielleicht sind sich manche Genossenschaften nicht immer bewusst, dass ein gutes Baumanagement allein nicht ausreicht, um sich vor Baumängeln zu schützen. Manchmal habe ich den Eindruck, dass es in der Immobilienbewirtschaftung gelegentlich am Wissen über die richtigen Abläufe, über Rechte und Pflichten in Bezug auf die Mängelbewirtschaftung fehlt.

Gibt es Möglichkeiten, wie man den Rechtsweg vermeiden kann und ausserhalb von juristischen Verfahren zu einer Einigung kommt?

Bevor man eine Anwaltskanzlei beauftragt, sollten sich immer alle Beteiligten an einen Tisch setzen und versuchen, ihren Teil zu einer konspektiven Lösung beizutragen. Es soll nicht nur um Schuldzuweisungen gehen; der Unternehmer muss immer die Möglichkeit haben, seinen Fehler wieder gut zu machen respektive den Mangel zu beheben. Trotzdem ist es wichtig, dass man die richtigen Abläufe kennt, Mängelrügen richtig formuliert und weiß, wann welche Garantie abläuft. Es ist klar, dass ein Baumangel korrekt angezeigt werden muss und dass man nicht einfach darauf hoffen kann, dass der Unternehmer dann schon einlenkt.

Mit speziellen Klauseln versuchen sich Bauunternehmen zum Teil von der Haftung für Mängel zu entbinden, die Subunternehmer verursacht haben. Was heißt das für Genossenschaften, und wie können sie sich gegen diese Klauseln wehren?

Sie sollten in allen Ausschreibungen festhalten, dass Subunternehmer nicht erlaubt sind, außer mit ausdrücklicher Bewilligung der Auftraggeberin. Grundsätzlich muss aber schon die Firma haften, mit der sie einen Vertrag eingehen. Darum ist Transparenz beim Vertragsmodell besonders wichtig. ■

«Es schadet nicht, wenn man ab und zu selbst Pläne studiert.»

primobau

beraten_planen_bauleiten

Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft, Zürich

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen
Schaffhauserstrasse Zürich, 40 Wohnungen

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl, 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse, 40 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Wydäckerring, 273 Wohnungen
Rütihof, 105 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA, Zürich

Thalwiesenstrasse, 106 Wohnungen

Baugenossenschaft Waidberg, Zürich

Siedlung Tannenrauch, 165 Wohnungen
Seminarstrasse, 24 Wohnungen

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Hohistrasse, Luggwegstrasse, Baslerstrasse, 144 Wohnungen

GEWOBAG

Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft

Siedlung Burgstrasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weiermatt Urdorf, 110 Wohnungen
Neubau Maljoweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen
Neubau Dachslenstrasse Zürich, 13 Wohnungen
Neubau Stampfenbrunnenstrasse Zürich, 14 Wohnungen
Neubau Fellenbergstrasse Zürich, 75 Wohnungen
Neubau Siedlung Frankental Zürich, 94 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich

Siedlung Frohalp, 72 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmat (GBL)

Neubau In der Wässeri II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Dunkelholzli, 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser
Neubau Heidenkeller Urdorf, 62 Wohnungen
Neubau Langhagweg Zürich, 20 Wohnungen

Siedlungsbaugenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Neubau Zürich Affoltern, 24 Wohnungen
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbüelach, 180 Wohnungen

Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Außenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOBAU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80